

Datum: 04.05.2017

Telefon: 0 233-

Telefax: 0 233-

plan.ha2-20v@muenchen.de

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HAII-20V

Protokoll zur Ortsbesichtigung

des Quartiers Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggensstraße / Rondell
Neuwittelsbach am 20.04.2017

Teilnehmer und Teilnehmerinnen:

Ausgangssituation/ Anlass der Begehung:

Im Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 104 wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB von der Eigentümerin des Anwesens Lachnerstraße 28 (im beiliegenden Lageplan rot markiert) vorgetragen, dass sich im vorgenannten Quartier eine zweigeschossige (Wohn-)Bebauung oder aber zumindest Hauptanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich befänden. Dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sind bislang nur Luftbilder des Areals sowie die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 104 und den Baugenehmigungsverfahren bekannt. Außerdem wurde eine Ortsbegehung entlang der Straße im entlaubten Zustand durchgeführt. Ein Nachbar ermöglichte die Ortsbegehung der o.g. Personen auf den nachfolgenden Grundstücken (im beiliegenden Lageplan grün markiert). Es wurden die folgenden Bilder angefertigt.

Adresse	Örtliche Begebenheiten
Flüggensstraße 10	<p>Der Garten des Grundstücks Flüggensstraße 10 grenzt über ein kurzes Stück an den Garten der Lachnerstraße 28. Im rückwärtigen Garten der Flüggensstraße 10 findet sich lediglich ein kleiner Schuppen zur Lagerung von Gartengeräten im Eck des Grundstücks direkt an der Grenze zu den Nachbargrundstücken Flüggensstraße 8 und Lachnerstraße 30. Direkt hinter dem Schuppen der Flüggensstraße 10 befindet sich auf dem Grundstück der Lachnerstraße 30 ebenfalls ein Holzschuppen, der vom Garten der Flüggensstraße 10 gut einsehbar ist und augenscheinlich ebenfalls lediglich zur Lagerung von Gartengeräten oder ähnlichem dient.</p> <p>Siehe Bild Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3</p>
Flüggensstraße 12	<p>Der Garten der Flüggensstraße 12 grenzt über die volle Breite an den Garten der Lachnerstraße 28. Im Eck, das außerdem durch die Grundstücksgrenze zur Flüggensstraße 10 begrenzt wird, befindet sich auch ein kleiner Holzschuppen, der zur Lagerung genutzt wird. In unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze befindet sich gut sichtbar im Garten der Lachnerstraße 28 ein Gartenhaus. Auch der Schwimmteich auf dem Grundstück Lachnerstraße 28 ist von hier gut einsehbar.</p> <p>Siehe Bild Nr. 4 und Nr. 5</p>
Rondell-Neuwittelsbach 6	<p>Hierbei handelt es sich um das größte Grundstück im Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggensstraße / Rondell Neu-</p>

	<p>wittelsbach. Neben einem kleinen Teich findet sich in der Ecke an der Grundstücksgrenze zur Flüggenstraße 12 ein teilweise offener Holzschuppen zur Lagerung von Gartengeräten. Vom Garten aus ist ein, direkt hinter der Grundstücksgrenze errichtetes, rotes Gartenhäuschen sowie ein kleiner Holzschuppen im Garten der Aiblingerstraße 9 zu sehen.</p> <p>Siehe Bild Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8</p>
Aiblingerstraße 5	<p>Im Garten der Aiblingerstraße 5 wurden zur Gartengestaltung mehrere niedrige Steinmauern errichtet. Gartenhäuser oder Holzschuppen sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Gut zu sehen ist allerdings im angrenzenden Garten der Aiblingerstraße 7 ein Gartenhäuschen unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Das Grundstück Lachnerstraße 28 ist von hier aus voll einsehbar. Insbesondere die volle Länge des errichteten Schwimmteichs</p> <p>Siehe Bild Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 12</p>
Therapiekomplex gegenüber des Quartiers	<p>Vom Gehsteig der Lachnerstraße aus wurde der Blick der Grundstückseigentümerin Lachnerstraße 28 auf die gegenüberliegenden Gebäude des neu errichteten Therapiezentrums nachvollzogen. Die angesprochenen blauen Mülltonnen befinden sich bei beiden Gebäuden hinter Zäunen bzw. grünen Hecken, die zumindest für Fußgängerinnen und Fußgänger keinen freien Blick darauf ermöglichen. Aus der Baugenehmigung ergibt sich bereits, dass sich der Therapiekomplex in das Straßenbild einfügt, was sich im Rahmen der Ortsbegehung bestätigt.</p> <p>Siehe Bild Nr. 13</p>
Lachnerstraße 30	<p>Im Garten der Lachnerstraße 30 befindet sich, wie bereits vom Garten Flüggenstraße 10 ersichtlich, ein Holzschuppen an der Grundstücksgrenze. Dieser ist vorne offen und dient offensichtlich der Lagerung von Kaminholz. Neben dem Holzschuppen befindet sich ein kleines blaues Gartenhaus mit kleiner Veranda und Fenstern. Im Garten befindet sich außerdem direkt neben dem Wohnhaus eine Orangerie, in der sich mehrere Pflanzen befinden.</p> <p>Siehe Bild Nr. 14 und Nr. 15</p>
Lachnerstraße 32	<p>Auf dem Grundstück der Lachnerstraße 32 befindet sich eine genehmigte Garage mit seitlich am Haus liegender Zufahrt. Im Garten sind weder Schuppen oder Gartenhäuser vorhanden. Lediglich an der Rückwand der Garage wurde ein mit Ziegeln gedeckter, ansonsten offener, Dachvorsprung errichtet, unter dem Kaminholz gelagert wird. Vom Garten aus sichtbar befindet sich gleich hinter dem Zaun im angrenzenden Nachbargarten der Flüggenstraße 6 ein kleiner Pavillon aus Holz.</p> <p>Siehe Bild Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 18</p>
Lachnerstraße 34	<p>Wie auf dem benachbarten Grundstück Lachnerstraße 32 befindet sich auch auf dem Grundstück Lachnerstraße 34 eine genehmigte Garage mit zugehöriger Zufahrt. Außerdem befindet sich hinter der Garage im Eck zu</p>

	<p>den Grundstücken Lachnerstraße 32 und Flüggenstraße 4 ein kleiner Holzschuppen.</p> <p>Siehe Bild Nr. 19 und Nr. 20</p>
Lachnerstraße 38/ Nibelungenstraße 32	<p>Auf dem Grundstück Lachnerstraße 38 / Nibelungenstraße 32 (Flurstücksnummer: 594/6, Gemarkung Neuhausen) befindet sich ein Supermarkt im Erdgeschoss und eine Wohnung im ersten Obergeschoss. Die Anlieferung des Supermarktes erfolgt über die Lachnerstraße 38. Hier erfolgte zugleich die Erschließung des Flurstücks 594/7 (Lachnerstraße 36), wobei das Haus zur Nibelungenstraße ausgerichtet ist.</p> <p>Siehe Bild Nr. 21</p>
Flüggenstraße 8	<p>Auf dem Grundstück Flüggenstraße 8 befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung eine genehmigte Garage mit Zufahrt. Im Garten befindet sich neben einem Steinbrunnen auch eine Gartenlaube, die zum Garten hin weitestgehend offen mit einem Gitter aus Holzlatten gestaltet ist.</p> <p>Siehe Bild Nr. 22 und Nr. 23</p>

Zusammenfassend kann nach der Ortsbegehung festgestellt werden, dass in dem Quartier Aiblingerstraße / Lachnerstraße / Nibelungenstraße / Flüggenstraße / Rondell Neuwittelsbach keine zweistöckige (Wohn-)Bebauung festgestellt werden konnte. Auch eine eingeschossige Wohnbebauung ist nicht erkennbar.

Darüber hinaus sind für Gärten zweckmäßige Gartenhäuser und Holzschuppen in allgemein üblichen Dimensionen vorhanden. Diese sind weder anzeige- noch genehmigungspflichtig und als untergeordnete Nebenanlagen zu qualifizieren.

Die begangenen Grundstücke zeichnen sich durch ihren parkartigen Charakter und dichten, artenreichen Baum- und Strauchbestand aus (Gartensträucher und großwüchsige Baumgruppen dominieren). Die Bäume überragen in der Regel deutlich die Gebäude und schaffen räumlich abgegrenzte, weitgehend uneinsehbare Garteninseln. Auf den Grundstücken befinden sich vor allem Buchen, Bergahorn, Eschen, Linden, Kastanien, Scheinzypressen, Fichten, Kiefern, alte Eiben, aber auch alte Obstgehölze. Augenscheinlich ist ein nicht unerheblicher Teil der Gehölze in der Zeit des Baus der Kolonie gepflanzt worden. Die Gehölze weisen vielfältig Höhlungen und Astanbrüche auf, die potentieller Lebensraum für Höhlenbrüter und mulm-bewohnende Insektenarten (z.B. Eremitenkäfer) sind. Der Augenschein bestätigt, dass das Gebiet aufgrund seines Strukturereichtums an Gehölzen, wie auch durch wenig genutzte Nebengebäude, Lebensraum für zahlreiche für das Stadtgebiet seltene Vogelarten ist.

gez.

Bild Nr. 1: Holzschuppen auf dem Grundstück Flüggenstraße 10



Bild Nr. 2: Blick vom Grundstück Flüggenstraße 10 auf den Schwimmteich im angrenzenden Garten der Lachnerstraße 28



Bild Nr. 3: Blick vom Garten der Flüggenstraße 10 auf den Holzschuppen im Garten des angrenzenden Grundstücks Lachnerstraße 30.



Bild Nr. 4: Der Holzschuppen auf dem Grundstück Flüggenstraße 12 an der Grundstücksgrenze zur Flüggenstraße 10 und Lachnerstraße 28.



Bild Nr. 5: Blick vom Grundstück Flüggenstraße 12 auf das Gartenhaus auf dem Nachbargrundstück Lachnerstraße 28. Im Hintergrund ebenfalls zu erkennen der Schwimmteich.



Bild Nr. 6: Der Teich im Garten des Grundstücks Rondell-Neuwittelsbach 6



Bild Nr. 7: Der Holzschuppen auf dem Grundstück Rondell-Neuwittelsbach 6



Bild Nr. 8: Blick vom Grundstück Rondell-Neuwittelsbach 6 auf das angrenzende Grundstück. Darauf befinden sich ein Holzschuppen sowie ein rotes Gartenhäuschen.



Bild Nr. 9: Zur Gartengestaltung errichtete niedrige Mauern auf dem Grundstück Aiblingerstraße 5



Bild Nr. 10: Blick vom Grundstück Aiblingerstraße 5 auf das Gartenhäuschen auf dem angrenzenden Grundstück Aiblingerstraße 7



Bild Nr. 11 und Nr. 12: Blick vom Grundstück Aiblingerstraße 5 auf den Schwimmteich des Nachbargrundstücks Lachnerstraße 28.



Bild Nr. 13: Blick vom Gehsteig der Lachnerstraße auf den gegenüberliegenden Neubau des Therapiezentrums



Bild Nr. 14: Orangerie auf dem Grundstück Lachnerstraße 30



Bild Nr. 15: Blaues Gartenhäuschen sowie Holzschuppen auf dem Grundstück Lachnerstraße 30



Bild Nr. 16: Blick vom Garten der Lachnerstraße 32 auf den Holzpavillon auf dem Nachbargrundstück Flüggenstraße 6



Bild Nr. 17: Garage mit Zufahrt auf dem Grundstück Lachnerstraße 32



Bild Nr. 18: Dachvorsprung zur Lagerung von Kaminholz an der Rückseite der Garage auf dem Grundstück Lachnerstraße 32



Bild Nr. 19: Garage mit Zufahrt auf dem Grundstück Lachnerstraße 34



Bild Nr. 20: Gartenhäuschen hinter der Garage des Grundstücks Lachnerstraße 34



Bild Nr. 21: Anlieferzone des Tengelman sowie Erschließung des Grundstücks Lachnerstraße 36



Bild Nr. 22: Garage mit Zufahrt auf dem Grundstück Flüggenstraße 8



Bild Nr. 23: Gartenlaube auf dem Grundstück Flüggenstraße 8

